

Teil E

Gemeinde Mainstockheim



Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan "Wunn II"
mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wunn“

1. Einleitung

Die Grundlage für den Inhalt des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht stellt im Wesentlichen den Bestand und die möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau und den Betrieb der geplanten Vorhaben dar. Bei der Bewertung der Auswirkungen müssen die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs durch entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden. Hierzu ist auch die potentielle Entwicklung des Gebietes ohne Planung zu bewerten und mögliche Planungsalternativen zu klären. Der Umweltbericht ist am Ende nochmals allgemeinverständlich zusammenzufassen.

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Mainstockheim hat in der Sitzung am 12.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Wunn II" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang öffentlich bekannt gemacht. Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,03 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße „An der Wunn“.

Es liegt auf der Höhe zwischen von ca. 233 m und 242 m ü. NN. und das Gelände fällt in östliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließen im Norden, Osten und Süden bestehende Siedlungsflächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

Grundlagen der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Mainstockheim auf der Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung. Weiter wird auf die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt sowie die umliegende Bebauungsstruktur eingegangen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie z.B. das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetzgebung wurden entsprechend berücksichtigt.

Flächennutzungsplanung:

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mainstockheim entwickelt.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen werden für das Plangebiet keine speziellen Zielstellungen formuliert.

Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden drei Wertigkeiten unterschieden. Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

2. Bestandsaufnahme / Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen:

Baubedingte Wirkungen:

Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage der Gebäude und Verkehrsflächen verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Wohngebietes ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge (z.B. Lieferverkehr).

Folgewirkungen

Aus dem Bauvorhaben können keine erheblichen Folgewirkungen abgeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich umfasst weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Frischluftschneisen. Im Plangebiet sind Bereiche mit geringer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Anlage und den Betrieb des geplanten Wohngebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ durch Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Ergebnis:

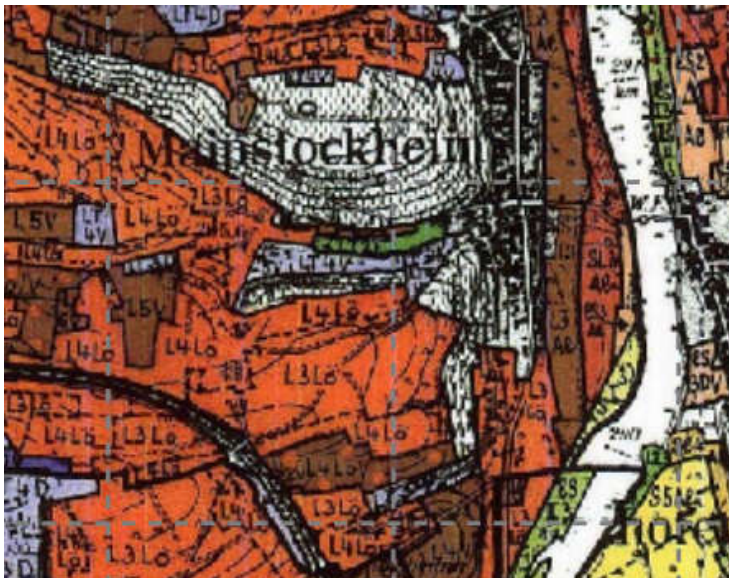
Da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ vorgesehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern stehen Lößböden an. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.

Im Plangebiet bestehen durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) entsprechende Vorbelastungen der natürlichen Bodenpotentiale durch Versiegelung, Verdichtungen und Umlagerungen.



Böden im Plangebiet (Quelle: UmweltAtlas Bayern)
Darstellung ohne Maßstab

Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben werden infolge der Versiegelung von Teilflächen die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. Im Rahmen der Planung werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch die Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen berücksichtigt.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten. Im Rahmen der Planung wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ berücksichtigt. Die gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen Baumaßnahmen verbindlich einzuhalten.

Schutzgut Wasser**Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quelläuren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Auswirkungen:

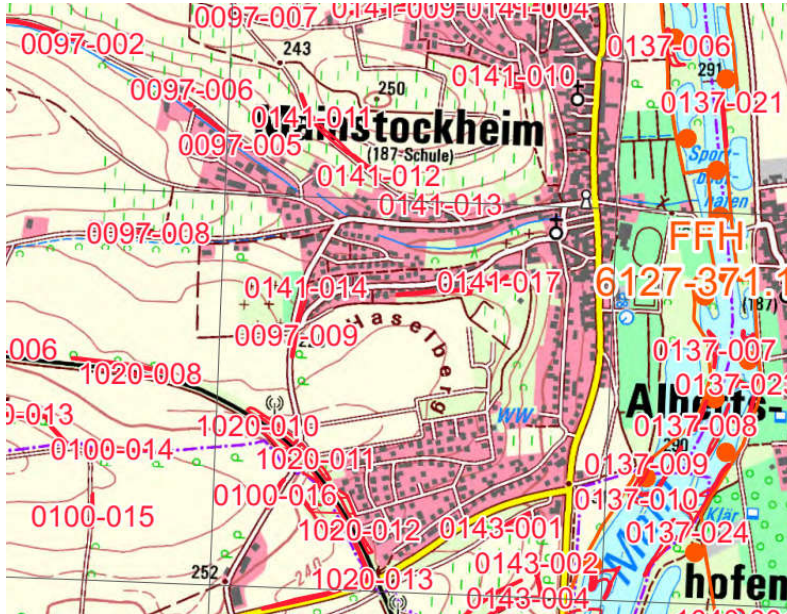
Infolge der Neuversiegelung von Teilflächen entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Infiltrationsfläche und die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Im Rahmen der Planung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades vorgesehen.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie randlich angrenzende Ruderalflächen (Straßennebenflächen) geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.



Planausschnitt ohne Maßstab (Quelle: LfU)

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Teilflächen 015, 016 und 017 des kartierten Biotops mit der Objektnummer 6226-0141. Auszug aus der amtlichen Biotopkartierung:

Biotopnummer 6226-0141

„Hecken und Gebüsche um Mainstockheim“; Teilflächen: 17; Fläche: 1,21 ha

Bestand:

76 %	Hecken, naturnah
19 %	Mesophiles Gebüsche, naturnah
5 %	Initiale Gebüsche und Gehölze

Biotopbeschreibung (Auszug):

Die Hecken am Ortsrand von Mainstockheim verlaufen zum Großteil an Wegrand- und Grabenböschungen, es grenzen überwiegend Weinbergs- und Ackerflächen an, vereinzelt auch Gartengrundstücke und Streuobstflächen. Die häufigsten Gehölze sind Schlehe, Hundsrose, Holunder, Hartriegel und Zwetschge, dazwischen kommen vereinzelt weitere Obstbäume und alte Eichen vor.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ bestehen somit durch den anlagebedingten Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen). Es gehen Ackerflächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ durch die Minimierung der Versiegelung vorgesehen. Im Plangebiet findet im Bereich von öffentlichen Grünflächen auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Extensivierung der Nutzung statt.

Ergebnis:

Da durch das Vorhaben im eigentlichen Eingriffsbereich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch hochwertige Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“ sowie zur Kompensation des Eingriffes vorgesehen.

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Soll die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

Schutzgut Landschaftsbild**Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsbereich von Mainstockheim. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine stark exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt infolge seiner Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als siedlungsnaher Erholungsraum.

Auswirkungen:

Infolge der unmittelbaren Anbindung an bestehende Wohnbauflächen sind durch das Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ durch die Pflanzung von Gehölzen vorgesehen.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen an. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum nur eine geringe Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen:

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering. Beim Bauvorhaben ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Zum Planvorhaben wurde durch das Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG (Akustik, Schallimmissionsschutz, Bauphysik) ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

„Der Tagesorientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 für WA-Gebiete wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten. D.h. im Freien sind tagsüber gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Bauleitplanung vorhanden.

In der Nacht wird der anzustrebende Orientierungswert $ORW_{Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Außenlärm (hier DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sichergestellt werden. Der maßgebliche Zeitraum zur Bemessung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist die Nacht.“

Für den Bebauungsplan werden vom Gutachter folgende Festsetzungen und Hinweise empfohlen:

(Festsetzungen)

„Infolge der Verkehrslärmbelastung ist baulicher Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnungen, Büros...) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, wenn in Wohn- und Arbeitsräumen mittlere Innenpegel infolge von Außenlärm maximal 35 dB(A) betragen. Die Verkehrslärmbelastung der Bebauung in den Erd- und Obergeschossen werden in dem Schallimmissionsgutachten 25-074-01 des Sachverständigenbüro Tasch, Würzburg, aufgezeigt. Der erforderliche Luftschallschutz der Außenbauteile, mit dem Ziel der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen, kann gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109-1 auf Basis der im Gutachten 25-074-01 aufgezeigten Außenlärmbelastung bestimmt werden.

(Hinweise)

„Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf den der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den der Bahnlinie vollständig abgewandten Fassaden sind ca. 10 dB niedrigere und an im 90° Winkel zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden sind ca. 3 dB niedriger Außenlärmpegel, als im Gutachten 25-074-01 aufgezeigt, zu erwarten“

Ergebnis:

Durch das Planvorhaben sind keine maßgeblichen Erholungsräume betroffen. Bei Beachtung der vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen und Hinweise sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal kartiert.

Auswirkungen:

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen.

Ergebnis:

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gegeben.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen oder planungsrelevanten Veränderungen möglicher Wechselwirkungen infolge des Bebauungsplanes zu nennen.

Summationswirkungen

Gemäß aktuellem Kenntnisstand sind keine erheblichen Summationswirkungen mit anderen Bauvorhaben in Mainstockheim zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
Klima/Luft	geringer Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene	Kaltluftproduktion auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
Boden	geringfügiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung; Extensivierung der Nutzung von Teilflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen	intensive landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der neu versiegelten Flächen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	Regenwasser versickert weitgehend an Ort und Stelle
Arten und Lebensräume	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (potenzieller Lebensraum für Arten der Feldflur); ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderung
Landschaftsbild	Veränderung durch die Anlage von Gebäuden; teilweise Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Pflanzung von Gehölzen und die Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen	keine Veränderungen
Mensch	geringe Einschränkung der Naherholungsfunktion	keine Veränderungen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

Schutzgut	Maßnahme
Klima/Luft	Begrünung des Gebietes in Teilbereichen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Boden	Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Wasser	die Planung berührt keine Überschwemmungsgebiete, Fließ- oder Stillgewässer, Wasserschutzgebiete oder Bereiche mit hohem Grundwasserstand; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Arten und Lebensräume	es werden keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen; ökologische Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen; Extensivierung der Nutzung im Bereich öffentlicher Grünflächen
Landschaftsbild	das Vorhaben befindet sich nicht auf einer stark exponierten Fläche mit hoher Fernwirkung; Durchführung von Pflanzmaßnahmen
Mensch	es werden keine Flächen mit hoher Bedeutung für die Erholungsfunktion in Anspruch genommen
Kultur- und Sachgüter	Boden- oder Einzeldenkmäler werden nicht beeinträchtigt

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt mit dem Ergebnis, dass der ausgewählte Standort die Alternative mit den geringsten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Gemeinde Mainstockheim auf der Grundlage des festgelegten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die Gemeinde Mainstockheim und die zuständigen Fachbehörden überwacht. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes sowie im Zusammenhang mit den späteren Baugenehmigungsverfahren.

Im Einzelnen eignen sich folgende Maßnahmen für eine Überwachung:

- Minimierung der Versiegelung
- Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mainstockheim hat in der Sitzung am 12.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Wunn II" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,03 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße „An der Wunn“.

Es liegt auf der Höhe zwischen von ca. 233 m und 242 m ü. NN. und das Gelände fällt in östliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließen im Norden, Osten und Süden bestehende Siedlungsflächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind von geringer Erheblichkeit, da durch das Vorhaben weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes werden die Bodenfunktionen in mittlerem Maße beeinträchtigt. Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Von geringer Erheblichkeit sind die ebenfalls die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da durch das Vorhaben weder Wasserschutzgebiete, amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen werden.

Durch das Vorhaben werden keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung in Anspruch genommen. Da im Rahmen der Planung keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ zu erwarten. Hinsichtlich des Vorkommens bzw.

Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt sind.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als gering einzustufen, da durch das Vorhaben keine stark exponierten Landschaftsteile in Anspruch genommen und beeinträchtigt werden. Maßgebliche Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Zum Planvorhaben wurde durch das Sachverständigenbüro Tasch GmbH & Co. KG (Akustik, Schallimmissionsschutz, Bauphysik) ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung:

„Der Tagesorientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005 für WA-Gebiete wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten. D.h. im Freien sind tagsüber gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Bauleitplanung vorhanden.

In der Nacht wird der anzustrebende Orientierungswert $ORW_{Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ im gesamten Geltungsbereich deutlich überschritten. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Außenlärm (hier DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sichergestellt werden. Der maßgebliche Zeitraum zur Bemessung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist die Nacht.“

Für den Bebauungsplan werden vom Gutachter folgende Festsetzungen und Hinweise empfohlen:

(Festsetzungen)

„Infolge der Verkehrslärmbelastung ist baulicher Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnungen, Büros...) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet, wenn in Wohn- und Arbeitsräumen mittlere Innenpegel infolge von Außenlärm maximal 35 dB(A) betragen. Die Verkehrslärmbelastung der Bebauung in den Erd- und Obergeschossen werden in dem Schallimmissionsgutachten 25-074-01 des Sachverständigenbüro Tasch, Würzburg, aufgezeigt. Der erforderliche Luftschallschutz der Außenbauteile, mit dem Ziel der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen, kann gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109-1 auf Basis der im Gutachten 25-074-01 aufgezeigten Außenlärmbelastung bestimmt werden.

(Hinweise)

„Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf den der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. An den der Bahnlinie vollständig abgewandten Fassaden sind ca. 10 dB niedrigere und an im 90° Winkel zur Bahnlinie ausgerichteten Fassaden sind ca. 3 dB niedriger Außenlärmpegel, als im Gutachten 25-074-01 aufgezeigt, zu erwarten“

Gemäß der Empfehlung des Sachverständigenbüros Tasch GmbH & Co. KG (Akustik, Schallimmissionsschutz, Bauphysik) wurden in die Planunterlagen geeignete Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz aufgenommen.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur- und Sachgüter“ bestehen keinerlei Auswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Gebiet durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	gering
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

9. Referenzliste

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Geltungsbereichs wurden herangezogen:

- amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern
- Begehungen durch Dipl.-Biologen
- eigene Geländebegehungen
- Gutachten Schallimmissionsschutz.

Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise der beteiligten Behörden zum Datenbestand bzw. zu den voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in die Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

aufgestellt: 11.09.2025
geändert: 08.01.2026

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn